

# Vastgoedmanagement voor beleggers

## Hoe werkt dat?

26 juni 2014

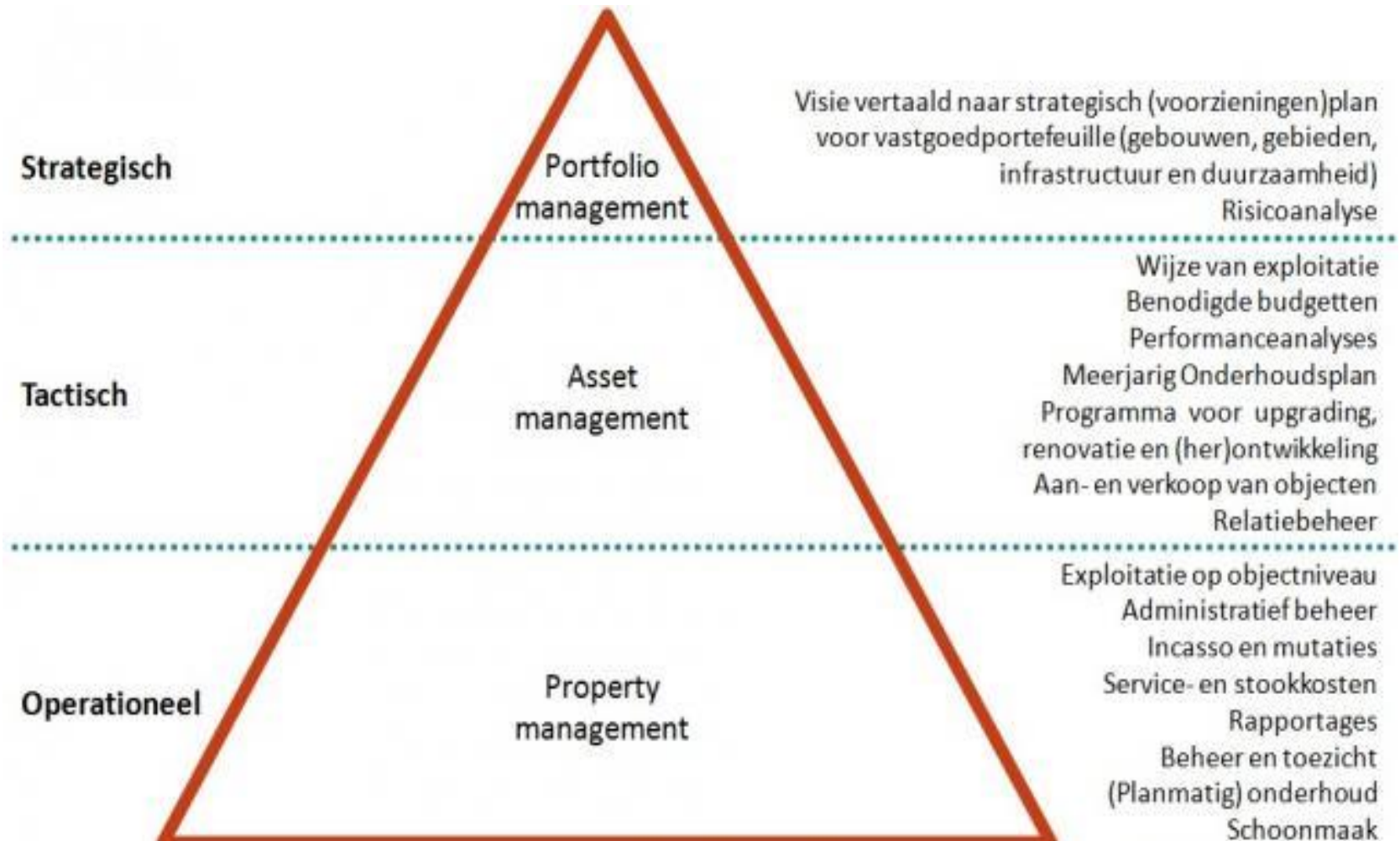
- ✓ Manager maatschappelijk vastgoed @ FRIS
- ✓ Vastgoedmanager @ Arkin (ggz Amsterdam)
- ✓ Projectmanager & commercieel beheerder @  
Vinch Vastgoed Intermediair
- ✓ Voorzitter VvE @ complex Beresteyn te  
Haarlem

# Welkom in DIF



<http://www.youtube.com/watch?v=KyQZ0dpNTa4#action=share>

# Vastgoedmanagement is.....



# Institutionele beleggers

FRIS

**syntrus** | achmea  
real estate & finance

**delta lloyd**



a.s.r.  
de nederlandse  
verzekerings  
maatschappij  
voor alle  
verzekeringen

  
Bouwinvest

vesteda 

# Beleggings vastgoed

**FRIS**



# Waarom extern VGM

---

- ✓ Kostenbesparing (inkoopvoordeel)
- ✓ Specialisme & kennis (per segment vastgoed)
- ✓ Risico verschuiving (capaciteit)

# Vastgoed (of Property) managers

FRIS



FRIS



# De FRIS Groep

**FRIS**

- ✓ Opgericht in 1923
- ✓ 3 vestigingen (2 in Amsterdam en 1 in Zaandam)
- ✓ 54 medewerkers waarvan 38 in beheer
- ✓ 5.500 woningen en 45 VvE's in regio Groot Amsterdam
- ✓ 1,4 mln. m2 commercieel vastgoed (282 objecten) in NL



# Een opkomende branche

**FRIS**



VAK VASTGOEDMANAGEMENT IN STROOMVERSNELLING

## Spil in het vastgoed

- Bewustwording: goed VGM is (meer) rendement
- Professionalisering: toenemende automatisering
- Focus VGM: per sector eigen dynamiek
- Benchmarken: voor meer inzicht
- Nieuwe markten: maatschappelijk vastgoed

# De huurder centraal!?

24 Vastgoedmarkt april 2014

---

ACHTERGROND BEHEER

---

KANTOREN / BEHEER / EINDGEBRUIKERS

Gebouwbeheerder scoort bij huurders gemiddeld 5,7

## Vastgoedbeheerder verandert in klantenmanager

Vastgoedeigenaren zijn slecht op de hoogte van de wensen van hun huurders. De ingehuurde vastgoedbeheerder heeft daarop beter zicht, maar die voelt zich vaak niet in de positie zijn dienstverlening aan huurders te verbeteren. Dat moet anders, constateerden zo'n zeventig vakgenoten begin april tijdens het congres 'Help, mijn huurder praat'.

# Digitaal maximaal

# FRIS



**Fully Integrated  
Property Management  
&  
Portfolio Analytics**

*Innovation with Purpose*



Commercial Dashboard Powered By YARDI

**Attributes**

Location: New York

City: Los Angeles, Denver, Dallas

Property: [Dropdown]

Region: [Dropdown]

---

**Top 10 Tenants**

Top Ten Tenants By Income

Income (In 100,000s)

**Commercial Charts**

**Net Operating Income (2009)**

Bar chart showing Budget, Proforma, and Actual income in millions from Jan to Dec.

**Lease Area Expiring (Aug-2009)**

Line chart showing square feet area expiring from Today to Nov.

**Accounts Receivable Aging (Aug-2009)**

Bar chart showing amount by aging category (0-30, 31-60, 61-90, Over 90 days) for May, June, July.

**Month/Year Metrics**

Line chart showing metrics from Jan-01 to Aug-09.

**Statistics**

**Occupancy**

Gauge: 78.32%

**NOI Budget Variance**

Gauge: 2.3

**Loan To Value**

Gauge: 654543

YARDI Invoice Register - Windows Internet Explorer

Invoice # 50000005

Invoice Date: 23/04/2014

Invoice Type: Invoice

Payment Method: [Dropdown]

Approved By: [Dropdown]

Invoice Register Table:

Invoice #	PO #	Amount	Cash Acct Desc.	Over Budget	Due Date	Notes
2229	4161.40	ACCOMMOD AP CASH IN TRANSIT	0.00	25/10/2014	All-in-0279-01 - 1/2014	
2250	572.26	ACCOMMOD AP CASH IN TRANSIT	0.00	30/10/2014	Orang de handje in Vrijeme Norming in Nieuw-Amsterdam, 10 Nieuwe, 10e en 11e verdieping van de Nieuwe, 10e en 11e verdieping met R. Bakker en A. Oude	
2251	189.91	ACCOMMOD AP CASH IN TRANSIT	0.00	24/10/2014	Orang met goed ID, herindelen in Nieuw-Amsterdam, 10e, 11e, 12e verdieping van de Nieuwe, 10e en 11e verdieping met R. Bakker en A. Oude	

# Contractbeheer



# Wat doen we dan?

## Beheerovereenkomst

### **Klant (en commercieel) beheer**

*Klant beheer draait om het hebben en houden van tevreden gebruikers d.m.v.*

*accountmanagement: servicegerichte vastgoedexperts die  
inzicht in en gevoel voor de bedrijfsvoering van de organisatie.  
maken en naleven van duidelijke afspraken,*

*Het opstellen van (huur)contracten waarin rollen en afspraken worden vastgelegd.*

*Realiseren van een optimale bezetting & exploitatie, o.a. doordat beschikbare ruimte snel en goed worden ingezet voor verhuur.*

- gestructureerd overleg met huurders en gebruikers;
- toezicht houden op naleving van de huurovereenkomsten;
- coördineren van verhuuractiviteiten.

### **Administratief (en financieel) beheer**

*Het administratief en financieel beheer draait om het hebben en houden van orde op zaken.*

*Het in kaart brengen en bewaken van alle (financiële)gegevens rondom exploitatie en het onderhoud.:*

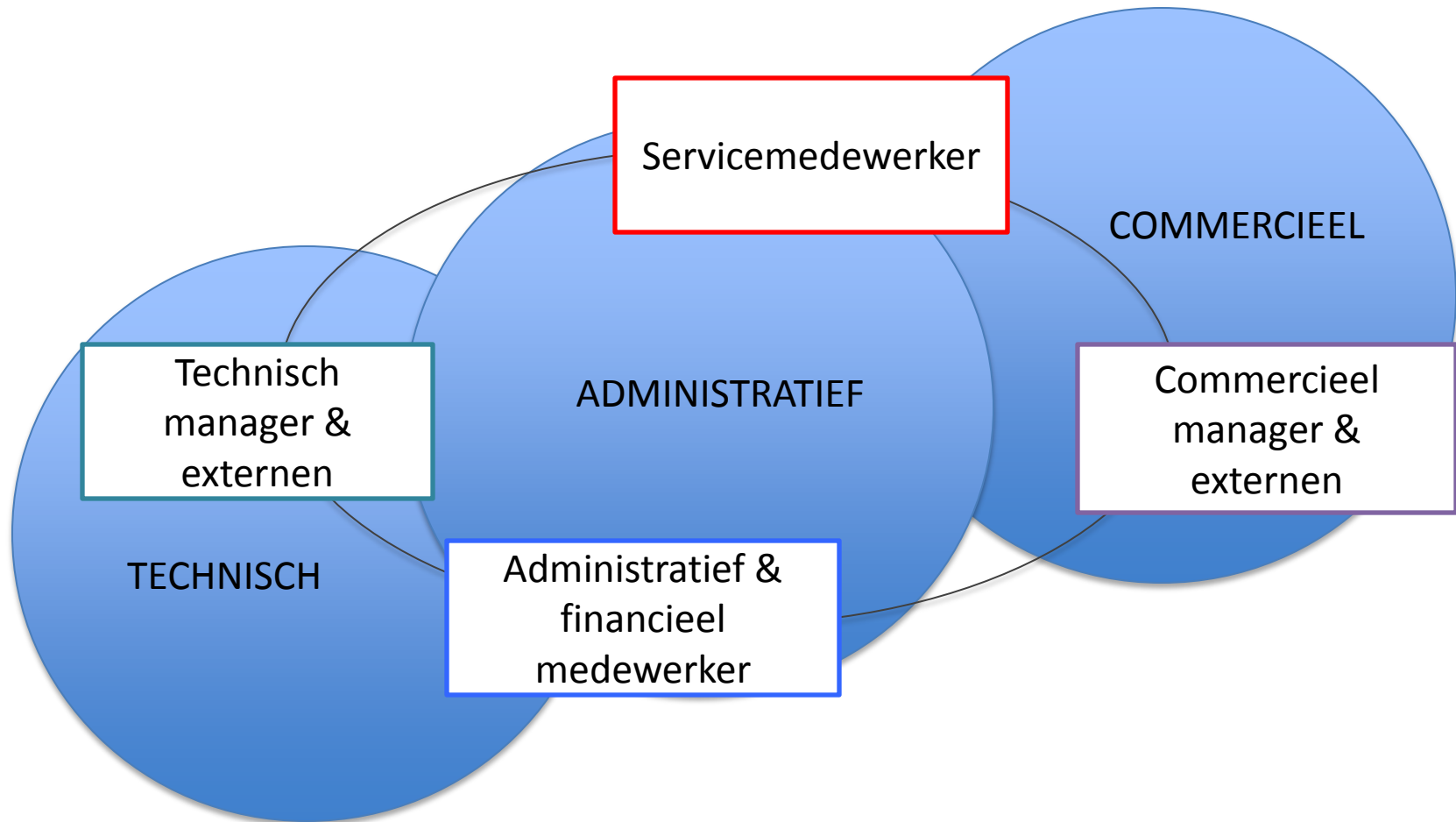
- huur- en servicekosten administratie;
- correspondentie met huurders, overheidsinstanties etc.;
- verslaglegging en rapportages vanuit een softwaresysteem voor vastgoedmanagement.

### **Technisch beheer**

*Het technisch beheer draait om het hebben en houden van de gewenste onderhoudsstaat van de gebouwen. Het goed onderhouden vereist professioneel inkoop, inzet en begeleiding van onderhoudspartijen. Voor de gebruikers betekent dit veilig en warm door de zorg voor de gebouwgebonden BLOEI elementen Brandveiligheid, Legionella, Onderhoud, Energie & Installaties*

- opstellen meerjarenonderhouds begroting (MJOB) en jaarlijks technisch onderhoudsrapport;
- servicecontracten afsluiten en controle van de serviceaanbieders;
- 24 / 7 afhandelen van storingen en klachten.
- technische en facilitaire dienstverlening inzetten en aansturen.

# BEHEER TAC(tiek)





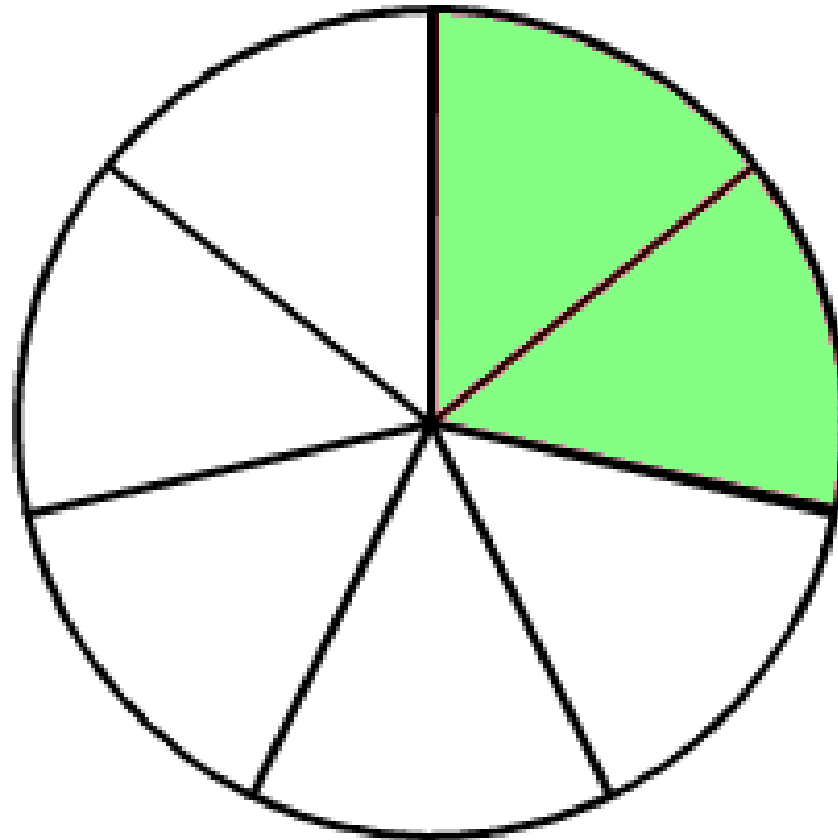
# Verandering door



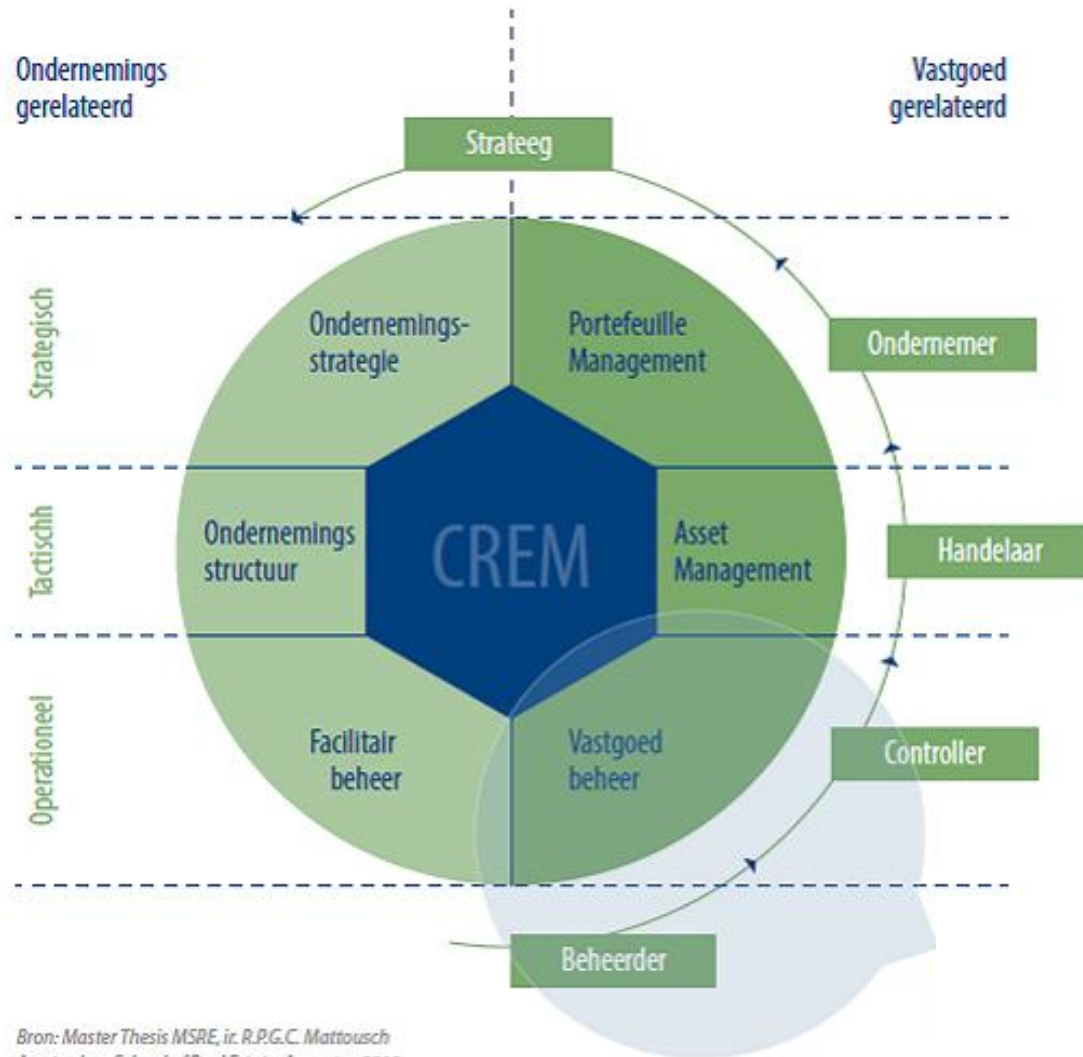
Tekening: Auke Herrema

# BOUW vs. EXPLOITATIE

35% versus 65 %



# Visie op CREM (en PREM)



Bron: Master Thesis MSRE, ir. R.P.G.C. Mattousch  
Amsterdam School of Real Estate, Augustus 2010

# Helder inzicht



# Portefeuille op orde

**FRIS**



Niet dit

FRIS



Maar dit

FRIS



# Vragen?

FRIS

